



SECTOR 56:

GAMONGOA

I. DELIMITACIÓN m²

I.1. Superficie Total:.....258.453

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

II.1. Clasificación del Suelo:.....URBANIZABLE

II.2. Calificación General: _____m²

Zona de Uso Residencial: Edificación Abierta	ZUR/3	164.546
Zona de Uso Residencial: Edificación Aislada	ZUR/4	4.825
S. Gral. de Espacios Libres: Parques y jardines	SGEL/1	83.812
S. Gral. de Insts. e Infrs.: Abastecimiento de agua	SGII/3	3.431
S. Gral. de Insts. e Infrs. Abastecimiento de gas natural....	SGII/6	1.266
S. Gral. de Cauces Fluviales: Cauces Fluviales	SGCF/1	573

II.3. Régimen de Intervención Urbanística:

Es un Sector. Se exige la redacción de un Plan Parcial y un Proyecto de Urbanización. Se estudiará el comportamiento hidráulico de los cursos afectados aguas abajo adoptando las medidas correctoras necesarias en el caso de que se detecten insuficiencias hidráulicas. En el caso de que fueran necesarias balsas de laminación de las avenidas, éstas se situarán fuera de los cauces, no afectando a las mismas.

II.4. Remisión normativa a planeamiento anterior:

El ámbito carece de planeamiento anterior.

El ámbito es colindante con el Sistema General de Comunicaciones: Carretera Interurbana y, por tanto, es de aplicación la Norma Foral de Carreteras.

Ámbito afectado por el PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV (Vertiente Cantábrica), por lo que las nuevas edificaciones previstas deberán respetar un retiro mínimo respecto a los cauces de doce (12) metros para la edificación y dos (2) para la urbanización.

II.5. Unidades de Actuación:

El Plan Parcial determinará la o las Unidades de Actuación.



SECTOR 56:

GAMONGOA

III. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

III.1. Criterios y objetivos:

- i. Recalificación de suelo con destino a un programa de vivienda de protección oficial y vivienda de promoción libre.
Previsión de una reserva de suelo para centro docente (anexo del Reglamento de Planeamiento) en la colindancia con el Área 25 : Langaitz.
Este objetivo se deberá desarrollar en el Plan Parcial del Sector.
- ii. Resolución del trazado del Paseo de Arramendi.
- iii. Encauzamiento de la regata de Pekín.
- iv. Consolidación de los edificios existentes, cuestión que, en cualquier caso deberá ser confirmada en el Plan Parcial.
- v. En relación con el/los Caserío/s existente/s en el Sector, y como criterio general, se establecen las cuestiones siguientes:
 - Parcela Privada no edificable, vinculada a cada edificio: mil (1.000) metros cuadrados.
 - Se autoriza el Uso Sector Terciario ZUT/1.
 - Excepcionalmente, se posibilita que mediante la adecuación correspondiente a la ZUR/4 se pueda desarrollar en cada edificio hasta un máximo de cuatro (4) viviendas, además de las indicadas en el Régimen de Uso.
 - En cualquier caso, la adscripción que se efectúa en el Plan General al Régimen de Calificación General correspondiente a la Zona de Uso Residencial. Edificación Aislada ZUR/4, no es vinculante, pudiéndose modificar en el Plan Parcial, salvo que el edificio esté incluido en el Documento Complementario: Catálogo.

En el Catálogo que contiene la relación de los elementos construidos y de espacios y elementos naturales existentes en el Término Municipal de Errenteria que por su interés artístico, cultural, histórico o naturalístico deben ser objeto de una especial protección de manera que no sea posible efectuar sobre ellos intervenciones destructivas o degradantes está incluido el inmueble siguiente:
Caserío Tobar.

III.2. Régimen de Edificación:

- Alineaciones:..... a establecer en el Plan Parcial
- Perfil máximo: SS/E/5PA



SECTOR 56:

GAMONGOA

Aprovechamiento urbanístico (además del correspondiente a los caseríos existentes)	m ² (t) construido
Residencial VPO.....	52.805
Residencial promoción libre.....	11.591
Residencial promoción libre unifamiliar.....	8.500
Garaje promoción libre unifamiliar.....	3.000
Garaje VPO.....	15.780
Anejos VPO	7.101
Garaje promoción libre	3.990
Anejos promoción libre.....	1.140
Comercial.....	<u>1.380</u>
Total	105.287

Dotacional

Superficie dotacional 2.500 m²(t)

Aprovechamiento homogeneizado	m ² (t)k
Residencial VPO.....	52.805,40
Residencial promoción libre.....	22.114,86
Residencial promoción libre unifamiliar.....	17.799,00
Garaje promoción libre unifamiliar.....	1.404,00
Garaje VPO.....	5.523,00
Anejos VPO	2.485,35
Garaje promoción libre	574,57
Anejos promoción libre.....	191,52
Comercial.....	<u>645,84</u>
Total	103.543,56

Densidad..... 26,70 Viv/Ha

El Sector está incluido por el Programa de Actuación
en el primer cuatrienio, así como en el Área de Reparto

Aprovechamiento tipo.....0,3742 m²(t)k/m²

III.3. Régimen de Uso:

Viviendas (además de las existentes)	unidades
Viviendas de protección oficial.....	526
Viviendas de promoción libre.....	114
Viviendas de promoción libre, unifamiliares.....	<u>50</u>
Total	690

Uso SS.....Garajes y anejos

Uso E/5PA..... Residencial



SECTOR 56:

GAMONGOA

- Se prohíbe el uso Sector Secundario: Industrial, y de reparación de vehículos en el ámbito.

III.4. Determinaciones vinculantes

Las establecidas en la Norma Foral de Carreteras.

IV. EJECUCIÓN

IV.1. Régimen de actuación urbanística:..... Sector

IV.2. Sistema de actuación:..... Compensación,
cuestión que se determinará en el Plan Parcial

IV.3. Edificios e instalaciones fuera de ordenación:

Además de los que se establezcan en el Plan Parcial, la totalidad de líneas aéreas existentes en el Sector.

IV.4. Cesiones obligatorias:

El 10% del aprovechamiento lucrativo libre de cargas de urbanización (artículo único Ley 11/1998).

La totalidad del suelo vinculado al Sistema General de Comunicaciones.

La totalidad del suelo vinculado al Sistema General de Espacios Libres.

La totalidad del suelo que en el Plan Parcial se defina como de uso y dominio público, incluido el dotacional.